



Kragerø kommune

Bygg og areal

Arkivsak-dok. 17/02188-55
Saksbehandler Trond Hjellvik

Saksgang Møtedato

Hovedutvalg for Plan, bygg og miljø
Kommunestyret

Sluttbehandling - Gbnr 11/62 - Reguleringsendring for del av Stabbestad sentrum (Stabbestadbrygga)

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 og med henvisning til plan- og bygningsloven § 12-11 godkjennes «Reguleringsplan for del av Stabbestad sentrum, gbnr 11/62 m.fl.».

Endringer som Rådmannen foreslår tatt inn etter behandling av høringsmerknader:

Bestemmelsene:

1. § 2.2.1 endres til: *Før det gis tillatelse til bruksendring skal det foreligge tinglyst avtale om tilstrekkelig antall parkeringsplasser på Beach Club, g/bnr. 11/109, jfr. § 3.1.3.*
2. § 2.2.2 endres til: *Før det gis tillatelse til bruksendring skal trapp og repos avskjermes mot nabo, jfr. § 3.1.3*
3. Nytt punkt § 2.2.3: *Før det gis tillatelse til bruksendring skal det gjennomføres støykartlegging og krav til støyavskjerming av utomhus oppholdsareal og 2. etasje østre fasade skal fastsettes.*
4. Nytt punkt § 2.2.4: *Før det gis tillatelse til bruksendring til bolig skal sikker fundamentering av bebyggelsen på g/bnr. 11/62 dokumenteres.*
5. § 3.1.2 Uteoppholdsareal, 1.avsnitt gis følgende tillegg: *Området skal holdes i tiltalende stand og gi fri adkomst til og tilgang for utvendig vedlikehold av eiendommen 11/16.*
6. § 3.1.2 Uteoppholdsareal, 2.avsnitt endres til: *Tiltaket skal tilfredsstillende krav som gjelder for utendørs oppholdsareal etter retningslinjer for arealplanlegging, T-1442, jfr. tabell*

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål
Vei	L_{den} 55 dB

7. § 3.2.3 Gangareal/gangveg gis følgende tillegg: *Området skal holdes allment tilgjengelig.*
8. § 3.2.5 Kollektivknutepunkt gis følgende tillegg: *Ved byggesøknad skal det foreligge en samlet disposisjonsplan for kollektivområdet. Grunnforhold må dokumenteres.*

Plankartet:

9. Formålsflaten for B/F utvides inntil 2m mot syd slik at trapp/repos inngår.
10. Tilliggende område for renovasjon justeres mot øst.

Vedlegg:

- Saksfremlegg 1.gng. beh.
- Vedtak Hpbm. 05.12.2018 sak 13/18
- Merknader ved høring
- Utsnitt plankart – endring etter høring.
- Planbeskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan
- Oppstartsvarsel
- Merknader til oppstartsvarsel
- Referat fra oppstartsmøte
- Sjekkliste for planlegging
- Brev Kragerø Fjordbåtselskap IKS

Saken ekspederes til

- Forslagsstiller (Planhuset AS).
- Høringsparter etter liste.

Referanser i saken

- Plan- og bygningsloven §§ 4, 12.

Bakgrunn

Ved Kragerø Resort AS er det behov for å skaffe leiligheter for sesongansatte på Kragerø Resort og det er mangel på slike tilgjengelige leiligheter i nærområdet. Det søkes derfor om etablering av leiligheter i 2. etg. i næringsbygget på Stabbestadbrygga. Tiltaket innebærer innvendig tilrettelegging uten fasademessige endringer. Det er fremlagt en skisse til utomhusplan som bl.a. viser område med tilrettelagt uteoppholdsareal for boligene på eiendommen. I tillegg foreslås at området Kragerø Resort Beach Club («Stabbestranda») skal kunne benyttes fritt til utendørs opphold og at parkering for leilighetene legges dit.

Tilsvarende søknad ble i 2012 fremmet som dispensasjonssak for ordinære leiligheter. Bygningsrådet fattet positivt vedtak (18.04.2012, sak 60/12) med følgende forutsetninger:

- Det etableres levegg som hindrer innsikt til nabo.
- Leilighetene skal bebos på helårsbasis.
- Biloppstillingsplasser iht. kommunens vedtekt må vises på situasjonsplan.
- Ansvarsforhold for brannteknisk prosjektering og utførelse må godkjennes senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

Begrunnelsen for vedtaket var at det er viktig for næringsvirksomheten i bygningen å kunne tilby bolig for ansatte snarest mulig. Det er i dispensasjonen vektlagt at det ikke er andre boligalternativer i nærområdet og at 2. etg. ikke er godt egnet for næringsvirksomhet. Dersom etasjen fortsatt blir stående ubenyttet, vil den forfalle fort.

Vedtaket ble påklaget av beboer i området og klagen ble senere etterkommet av Fylkesmannen som 18.03.2013 omgjorde bygningsrådets vedtak om dispensasjon. Det ble i Fylkesmannens avgjørelse vist til

- manglende felles uteoppholdsareal
- manglende parkeringsareal
- støyutsatt beliggenhet pga. bil- ferje- og båttrafikk og verandaer som vender ut mot støykildene,

- gjeldende reguleringsplan var ikke utarbeidet med sikte på beboelse.

I forbindelse med at saken nå fremmes på nytt som en reguleringsendring ble det avholdt ordinært oppstartsmøte 09.08.2017. Det ble presisert fra tiltakshavers side en del endrede forutsetninger for initiativet siden 2011/2012:

- Leilighetene skal benyttes til korttids utleie for sesongansatte på Kragerø Resort. Dette er vesentlig for driften av Kragerø Resort.
- Uteoppholdsareal på eiendommen er vist i situasjonsplan
- Beach Club sitt område være tilgjengelig for uteopphold og parkering.
- Bygningsmessig oppgradering og nødvendig støyisolering bli gjennomført.

I etterkant av møtet ble det fra rådmannens side foretatt en vurdering av om planinitiativet burde føre frem, dette i henhold til PBL. § 12-8, og det ble konkludert med at rådmannen ikke fant å kunne anbefale dette. Som begrunnelsen for dette ble det vist til fylkesmannens vedtak i 2012. Selv om man aksepterer parkering utenfor egen eiendom, var ikke den tilretteleggingene som var foreslått etter rådmannens oppfatning tilstrekkelig til å gi tilfredsstillende vilkår for boliger. Det er etter plan- og bygningsloven ikke anledning til å angi en særskilt brukergruppe eller utleieperiode for leilighetene slik at disse i prinsippet vil fortsatt være å anse som ordinære boliger uten en slik forutsetning. Det ble også gjort en vurdering av at forslaget kunne være til hinder for gjennomføring av gjeldende plan for ombygging og tilrettelegging av fergekai, trafikkområde og publikumsarealer på Stabbestadbygga. Ut fra de hensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta kunne Rådmannen derfor ikke se at forutsetningene var endret i en slik grad at en bruksendring til beboelse kunne forsvares eller tillates.

6.10.2017 sendte søker krav om å få lagt reguleringsspørsmålet fram for kommunestyret, også dette i henhold til § 12-8. De økonomiske driftsutfordringene for Kragerø Resort AS og tilliggende virksomheter og betydningen av å redusere driftsutgifter ble trukket fram.

Saken ble behandlet i Hovedutvalget for plan, bygg og miljø 24.01.2018 sak 10/18. Det ble konkludert med at fordelene ved tiltaket anses større enn ulempene i forhold til beboelse. Hovedutvalgets forslag til kommunestyret var at de anbefaler at et planforslag som omdisponer 2. etasje i forretningsbygget til leiligheter kan fremmes på følgende vilkår:

- Det etableres levegg som hindrer innsikt til nabo
- Leilighetene skal benyttes som innkvartering til ansatte ved Kragerø Resort
- Forskriftskrav om tilgjengelighet skal oppfylles.

Det fremgår også av saksfremlegget at Hovedutvalget anbefaler at de ønsker en helhetlig vurdering ved at planområdet omfatter hele området fram til sjøen mot øst.

Kommunestyret vedtok Hovedutvalgets innstilling i møte 08.02.2018, sak 13/18.

I etterkant av dette ble nytt, supplerende oppstartsmøte avholdt 06.03.2018 der bl.a. kommunestyrets vedtak og vilkår ble tatt inn som forutsetninger for planarbeidet.

Saksfremstilling

Oppstartsvarsel og 1. gangs behandling.

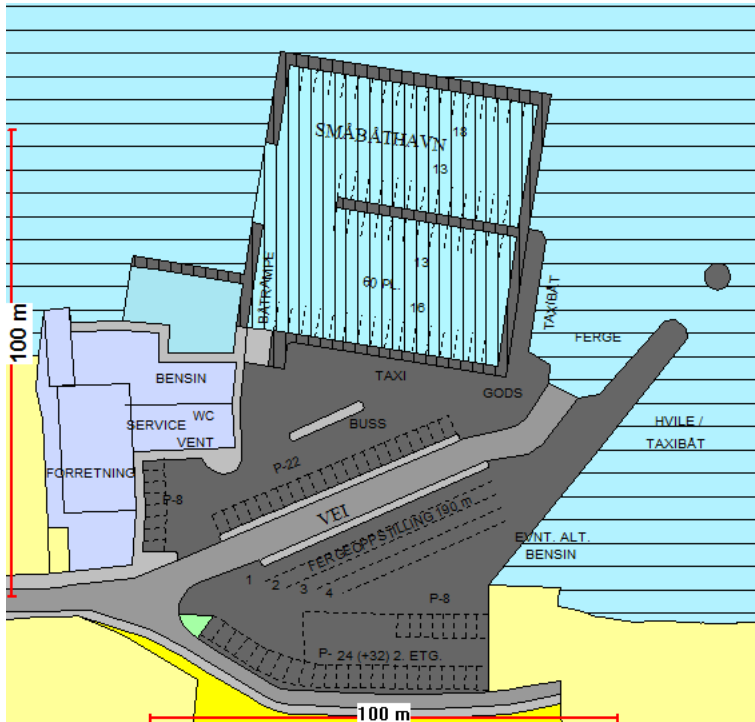
Oppstart av planarbeidet ble varslet 07.06.2018. Ved varsling omfattet planområdet Stabbestadbygga med trafikkarealer og tilliggende sjøareal med bryggeanlegg. Etter dette ble det avholdt oppstartsmøte for området til Kragerø Resort Beach Club (Stabbestranda) som i tillegg til arealer på land også omhandler utvidelse av bryggeanlegget. Det ble i den anledning fremmet ønske om endringer for bryggeanlegget tilknyttet Stabbestadbygga. For å oppnå en helhetlig plan for sjøarealene og bryggeanleggene for Stabbestranda og Stabbestadbygga ble det bestemt at sjøarealene skal behandles i Stabbestranda-planen og dermed i hovedsak tas ut av planområdet for Stabbestadbygga med unntak av de utvidelser i sjø som ligger inne i planen.

Etter henvendelse fra nabo på gbnr 11/1 ble det også foretatt mindre justering av planavgrensningen mot denne eiendommen før planen ble sendt til høring og offentlig ettersyn.

Vedtatt om utlegging til høring og offentlig ettersyn ble gjort i Hovedutvalg for plan, bygg og miljø 05.12.2018, sak 142/18. Vedtatte endringer i plankart og bestemmelser ble lagt inn før planen ble sendt ut for høring og offentlig ettersyn. I tillegg ble det satt krav om at behov for grunnundersøkelser skal vurderes i høringsperioden.

Gjeldende plan

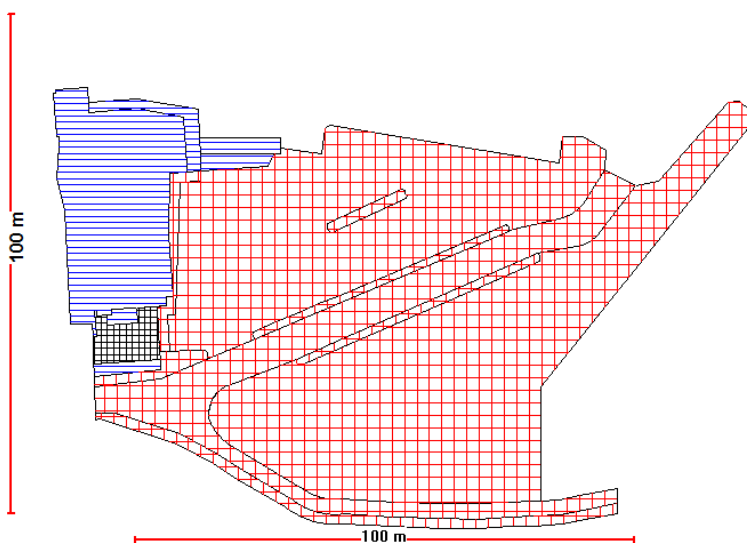
I tillegg til eiendommen gbnr 11/62 omfatter planforslaget kommunalt område for trafikkavvikling i tilknytning til framtidig plassering av ferjekaien. I tillegg til vei, ventefiler for ferja og kollektivholdeplass er det også vist serviceanlegg og parkeringsanlegg i planen. Planen viser også sjøarealer med bryggeanlegg. Disse ligger utenfor avgrensningen av denne planen og vil bli gjenstand for behandling i varslet plan for Stabbestranda. Formålet forretning er i planen vist med en utvidelse inn på kommunalt område hvor det angis publikumsfasiliteter og drivstoffanlegg for båt. Drivstoffanlegget er nå etablert med pumpeanlegg på flytebryggene og ved ferjekaia. Tilførsel til disse kommer via rørledninger fra et felles tankanlegget som ligger i grunnen inne på trafikkområdet. Tanker og rørledninger er angitt med hensynssone i planen.



Figur 1 Utsnitt gjeldende reguleringsplan for Stabbestad sentrum

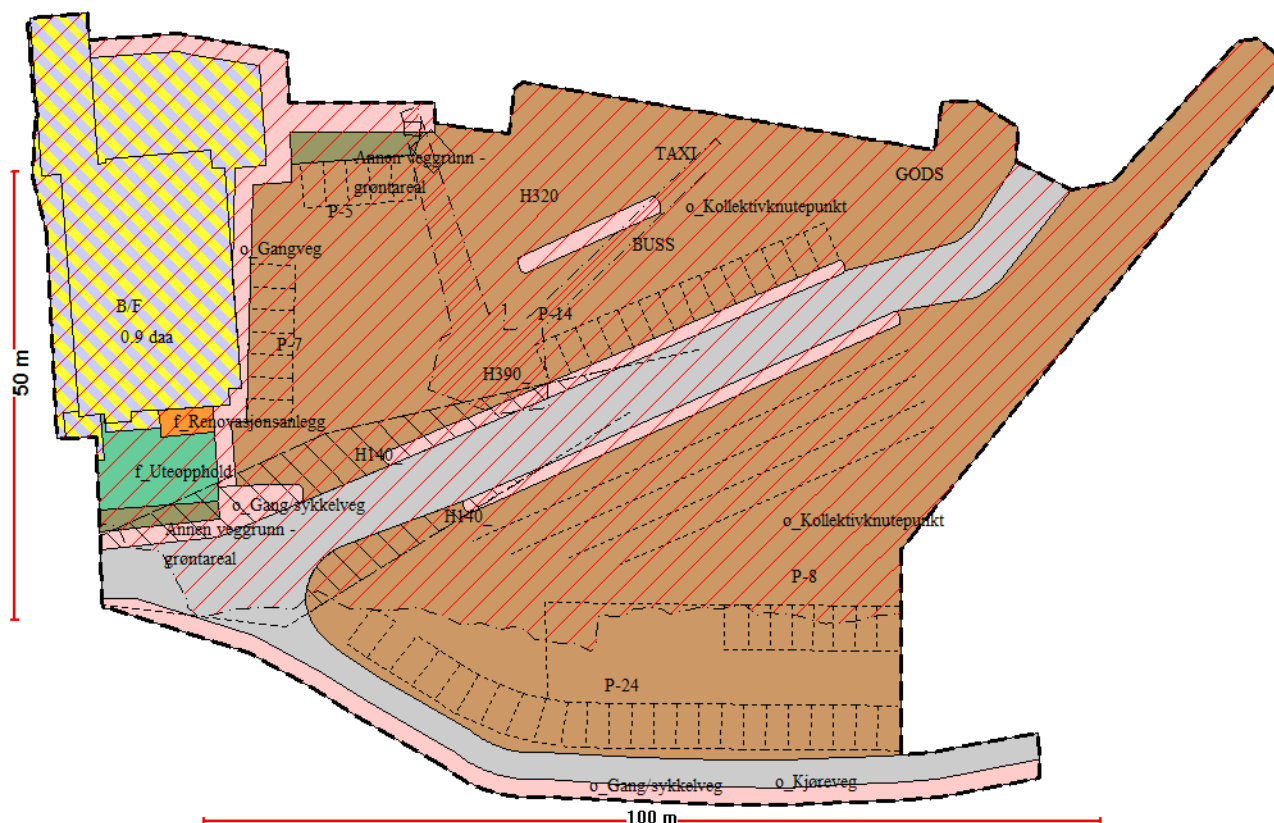
Foreslått løsning – endring av gjeldende plan

Planforslagets siktemål er de endringer som gjøres innenfor g/bnr 11/62. Det medfølger likevel noen endringer på området utenom dette som delvis kommer som konsekvens det foreslåtte tiltaket og delvis som følge av at planen skal tilpasses endret plan- og bygningslov fra 2008. Dette gjør at bl.a. farger i plankartet er endret, men for formål som videreføres er det ikke gjort endringer i bestemmelsene.



Figur 2 Fordeling privat og offentlig del (rød skravur) av planområdet.

Hoveddelen av planområdet er nå vist som formål kollektivknutepunkt. Parkeringsarealer er ikke skilt ut med eget formål, men er markert med juridiske linjer i kartet, det samme gjelder ventefiler for biltrafikk med ferja. Det er gjort en vesentlig endring ved at viste formål for bensin og service i gjeldende plan er tatt ut. Viste plassering for bensin er ikke lenger aktuell da dette allerede er etablert. Når det gjelder serviceanlegg for reisende som venterom, toalett m.v. så vil dette kunne etableres innenfor formålet kollektivknutepunkt. Det gis ikke spesifikke bestemmelser om dette, men foreslås en tilføyelse om at det ved byggetiltak skal foreligge en samlet disposisjonsplan for området. Det forutsettes at et serviceanlegg også vil kunne betjene bryggeanlegg/gjestebrygge og at det i tilknytning til dette også kan etableres et renovasjonsanlegg som i tillegg til vanlig avfall også kan ta imot spesialavfall og ev. avfall fra næring etter nærmere avtale.



Figur 3 Foreslått endret planområde

I henhold til gjeldende planlov er det tatt inn hensynssone for flomfare (H320 flomfare) ved stormflo, dette i henhold til kommuneplanens krav om at bygningsdeler lavere enn kote c+ 2,5 m skal tåle sjøvann. Også et tankanlegget for drivstoff i bakken med ledningstraseer er nå tatt inn i planen og angitt med hensynssone (H390 annen fare).

Bygningen på gbnr. 11/62 er vist i planforslaget som kombinert formål bolig/forretning hvor det i bestemmelsene åpnes for inntil 6 leiligheter i byggets 2. etasje, areal for disse vil være mellom 40 – 60m² avhengig av antallet. Adkomst som nå skal være via utvendig trapp på byggets sydside til svalgang hvor det også er tilgang til utvendig bod. Leilighetene får veranda mot øst. Nabo skal avskjermes for innsyn fra trapp og svalgang, dette i henhold til inngått privatrettslig avtale.

Utvendig videreføres selve bygningen som nå uten endring. Det gis mulighet for etablering av uteoppholdsareal på bygningens sydside. Gangareal og parkeringsplasser langs bygningen videreføres som offentlig tilgjengelig areal. Parkering til leilighetene skal være på Beach Club sitt område ca. 200 m vest for planområdet og i henhold til tinglyst avtale.

ROS

I utredningen har grunnforhold vært angitt som ikke aktuelt tema i risiko- og sårbarhetsdokumentasjonen uten at det er gitt begrunnelse for dette. Da det således ikke foreligger beskrivelse eller vurdering av grunnforholdene i planforslaget, ble det ved 1. gangs behandling tatt inn krav at det skal foretas en ny vurdering av behovet for dokumentasjon av grunnforholdene i løpet av høringsperioden. Tiltaket som omsøkes gjelder bruksendring av etablert bygningsmasse på egen tomt. Planområdet utenom dette (fergekaia) ble tatt inn etter rådmannens

anbefaling for å gi mulighet for en helhetlig vurdering av området sett under ett, men uten at det foreslås endringer eller nye tiltak her.

Selv om det ikke planlegges ny bebyggelse tiltak innenfor 11/62, har det vært rådmannens oppfatning at en bruksendring til bolig nødvendigvis foranlediger krav om dokumentasjon av sikker fundamentering av bygningen. Kravet bør imidlertid kunne begrenses til området B/F og ikke til øvrige deler av planområdet hvor det ikke planlegges nye tiltak eller endringer. For kollektivområdet vil krav til sikker byggegrunn håndteres på vanlig måte i henhold til krav i teknisk forskrift, jfr. krav i bestemmelsene som peker til dette.

Andre tema i ROS har vært flomfare ved fremtidig havnivåstigning og stormflo. Store deler av planert område i tilknytning til ferjekaia ligger lavere enn 2,5m og således lavere enn sikker byggehøyde slik dette er angitt i kommuneplanens bestemmelser. Området er vist med hensynssone og hvor det gis bestemmelser om krav til sikker byggehøyde innenfor sonen.

Et nedgravd tankanlegg med rørføringer er også vist hensynssone for fareområde. Fare for brann-/eksplosjon er vurdert som liten ved normal drift og vedlikehold av anlegget. Det samme gjelder fare for forurensende utslipp. Det å vise fareområdet i reguleringsplanen på denne måten vil bidra til å forebygge skader eller uhell ved fremtidige byggetiltak.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter har vært vurdert. Ved å videreføre regulerte gangarealer fra gjeldende plan vil ikke planendringen medføre endring i forhold til denne.

Høringsmerknader

Høringsperiode er gjennomført med varighet fra 20.12.2018 til 08.02.2019. Høring og offentlig ettersyn ble varslet i Kragerø Blad Vestmar og på kommunens hjemmeside samt med brev til berørte eiere/naboer og saks- og høringsparter forøvrig. Dokumenter i saken har vært gjort tilgjengelig for nedlasting fra kommunens hjemmeside og dette har det vært informert om i brev og annonser. Saksdokumenter har også vært tilgjengelig for gjennomsyn på kommunens servicesenter.

Følgende høringsmerknader er innkommet:

Fiskeridirektoratet 08.01.2019
Har levert innspill til oppstartsvarselet. Da plangrensen nå er endret til å gjelde kun landarealer, har de ikke ytterligere merknad.
Eldrerådet og Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne 22.01.2019
Det stilles krav til universell utforming av planene, både uteområdet og bygningsmessig. <i>Kommentar: Utearealer vil enkelt kunne tilpasses. Leilighetene vil måtte bygges i henhold til de krav som gjelder i teknisk forskrift. Pga. tiltenkt bruk, begrenset størrelse og manglende parkering på eiendommen settes det likevel ikke særskilt krav om heisadkomst.</i>
Kragerø Næringsforening 31.01.2019
For trafikkområdet på Stabbestadbrygga bør det i reguleringsplanen avsettes arealer for ilandkjøringsrampe fra lekter/sjøtransport. <i>Kommentar: Dette er et nytt innspill som ikke har vært vurdert i planbehandlingen tidligere. Ilandkjøringsrampe er et nytt, plasskrevende element som vil griper inn i helhetsløsningen for området. En implementering nå vil kreve ny høring. Det anses derfor som mere hensiktsmessig at innspillet vurderes i forbindelse med den varslede planendringen for Stabbestranda som omfatter sjøarealene, men som også vil kunne omfatte ytre deler av bryggeområdet. Alternativt kan det gjennomføres en egen reguleringsendring for formålet på et sender tidspunkt.</i>
Statens vegvesen 05.02.2019
Vi ser at det i plankartet er regulert gang- og sykkelveger og gangveg/gangareal. Gir et faglig råd om at det utenfor regulert gang- og sykkelveger og gangveg/gangareal reguleres inn 2 meter annet vegareal, for å ivareta drift og vedlikehold av gs-vegene. Dette er spesielt viktig for god vinterdrift, der det er behov for snøopplag. <i>Kommentar: Det er vist noe grøntareal og det anses ikke som hensiktsmessig å gjøre endringer</i>

ut over dette. For området som helhet vil det være påkrevd med rydding og oppsamling av snø. Ved senere utbygging på ferjekai-området kan settes krav om at en situasjonsplan skal vise areal for snøopplag.

Fylkesmannens miljøavdeling 05.02.2019

Merknad vedr. støy: Det er ikke gjort støyvurderinger i saken. Som et faglig råd foreslår vi at bestemmelse § 3.1.2 endres og viser til de konkrete støynivåer på utendørs oppholdsareal som gjelder etter retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Det bør videre avklares gjennom beregninger hvilke støyskjermingstiltak som er nødvendige i dette tilfellet for å oppnå de veiledende grenseverdiene på utendørs oppholdsareal og for å sikre at innendørs støyforhold også blir tilfredsstillende. Dimensjonering av eventuelle støyreduksjonstiltak i bygningsfasaden og vindustype må gjøres med utgangspunkt i utendørnivået.

Kommentar: Rådmannen foreslår at det stilles krav om støydokumentasjon av uteoppholdsareal bygningsfasade ved søknad om bruksendring.

Ingrid With på vegne av Aslaug Nilsen og Tomas Didrik Rønning 08.02.2019

Godkjenner tiltaket under de forutsetninger som er nedfelt i privatrettslig avtale som vedlagt. Det forutsettes at avtalemessige forhold også tas inn i planens bestemmelser. Den privatrettslige avtalen ligger som vedlegg i mailen.

Kommentar: Punktene i avtalen er i all hovedsak i tråd med plan og bestemmelser. Område for plassering av avfallsdunker er vist i planen. For næring må det inngås egen avtale med privat renovatør.

Ulla Gerd Haslund og Bjørn Hagen 08.02.2019

Merknader til omregulering til leiligheter. Viser også til klage fra 2012 (vedlagt) som relevant også for denne høringen.

- Usikker på om angitt, begrenset bruk av leilighetene for en brukergruppe er juridisk holdbart og forvaltningsmessig håndterbart over tid.
- Avskjærer bruk av 2. etg. som lagerlokale for forretning i 1. etg., erfaring viser at lagerkapasitet i 1. etg er for liten.
- Plassen avsatt til renovasjon på 11/62 er for liten.
- Finnes ikke alternative innkvarteringsmuligheter for ansatte

Merknader til øvrige planområde:

- Område for kommunal renovasjon er ikke angitt.
- Område for opptak av småbåter, slipp og kranbil, er ikke angitt.
- Toalett savnes.
- Avvikende planavgrensning ift. varslet plan for Stabbestranda. Begrunnelse mangler.
- Merknader til igjenfylling av bukta 2008.
- Merknader vedr. drift av småbåtbrygger i forb. med igjenfylling av bukta.
- Merknad vedr. overføring av «midlertidige brygger» 2015 til Stabbestadbrygga AS.
- Generelle merknader vedr. forhold på stabbestadbrygga.

Kommentar: Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel for å angi en særskilt brukergruppe for leilighetene, men er en intensjon som er etter Rådmannens oppfatning tilstrekkelig forankret i planinitiativ og planbeskrivelse.

Når det gjelder lagerkapasitet forutsettes det at dette løses i 1. etg. Planen åpner ikke for å benytte utomhus arealer til dette.

Rådmannen er enig i at området for renovasjon er begrenset og foreslås utvidet fra ca. 17 m² til ca. 30 m². Innenfor kollektivknutepunktet kan etableres anlegg for avfallshåndtering i tillegg til f.eks. toalett og annen service for publikum/reisende.

Når det gjelder spørsmålet om alternative bosettingsmuligheter har ikke rådmannen grunnlag for å vurdere eller overprøve dette. Det antas at det av driftshensyn og forutsigbarhet kan være fordelaktig å kunne benytte egne leiligheter til dette.

Varslet planområde for Stabbestranda følger dagens strandlinje og overlapper derfor delvis med foreliggende planforslag for Stabbestadbrygga. Dersom det ikke foreslås endringer, kan Stabbestranda-planen justeres og tilpasses i nødvendig grad.

<i>Øvrige merknader anses som ikke relevante for denne plansaken. Spørsmål som gjelder kommunal eiendom eller drift av kommunalt anlegg rettes til kommunens eiendoms- eller driftsavdelinger.</i>
Kystverket 14.02.2019 (Innkomet etter frist).
Kystverket Sørøst har ingen vesentlige merknader til offentlig ettersyn av planen.
Kragerø Fjordbåtselskap 20.11.2018. (Innspill til oppstartsvarsel for Stabbestranda. Tas med her som en saksopplysning da det er av relevans også for denne saken.)
Selskapet er bekymret for plassmangel og trafikksikkerhet ved dagens fergekai. Fergekaien burde flyttes i henhold til gjeldende plan for å sikre plass for til og fra seiling, samt trafikk og oppstillings arealer for fergetrafikken. <i>Kommentar: Planforslaget viderefører uendret den tilretteleggingen av landarealer for flytting av fergekaien som allerede er lagt i gjeldende plan. For sjøområdet vil tilpasninger både til dagens fergekai og ny plassering av denne være tema i reguleringsendringen som er varslet for Stabbestranda som vil omfatte alt tilliggende sjøareal og løsninger for bryggeanlegg m.v. her.</i>

Innspill ved planoppstart fremgår av og er kommentert i saksfremlegget ved 1. gng. behandling.

Rådmannens vurdering

Grunnundersøkelser

Grunnforhold tema i risiko- og sårbarhetsanalysen vært vurdert som ikke aktuelt tema uten at dette har vært grunnlagt. Det foreligger således ikke gitt beskrivelse eller vurdering av grunnforholdene i planforslaget. Hovedutvalget har av den grunn etterkommet Rådmannens anbefaling om at det skal gjøres ny vurdering av behovet for geoteknisk dokumentasjon i løpet av høringsperioden.

Planforslaget åpner ikke for ny bebyggelse, men for endret bruk av eksisterende bygg. En endret bruk til bolig fordrer at det gjøres en sikkerhetsvurdering for dette formålet før kommunen gir sin tillatelse.

Den bestående bygningen ble oppført ca. 2007 og erstattet den tidligere landhandelen som da ble revet. Det kan antas at opprinnelig bebyggelse ble lagt på sikker grunn før utfylling og planering av dagens trafikkarealer ble påbegynt. Observasjoner ved befaring på naboeiendommen kan tyde på dette da det her ligger fjell i dagen inn til nabogrensa.

Geologisk kart viser fjell med tynt løsmassedeck over, dette samsvarer med observasjoner på nabotomt. I sjøkanten, i ytterkant av det planerte området på strekningen mellom eksisterende bygning og synlig forekomster av fast fjell. Det er kjent at tilbygget på sjøsiden av hovedbygningen helt eller delvis ble bygd på nyetablert fylling etter søknad om dette i 2007. Dybdekart viser likevel bunntopografi med relativ slak helning ut fra nåværende strandlinje med 5m dybdekote beliggende ca. 5-15m ut fra land.

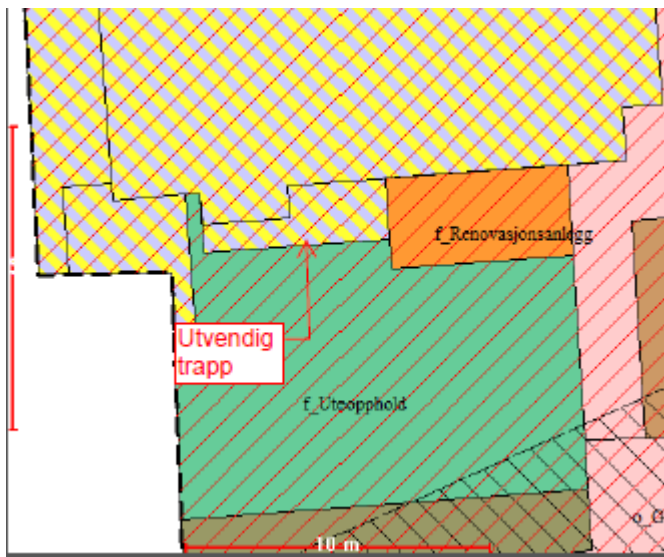
Det kan altså anses som overveiende sannsynlig at den bestående bygningen i all hovedsak er bygd mot stabilt underlag. Likevel er det Rådmannens oppfatning at fundamentering av bygningen i nødvendig grad må dokumenteres før denne kan tillates tatt i bruk til boligformål.

Støy

For etablering av utendørs oppholdsareal skal det foretas støymålinger som grunnlag for krav til avskjerming. Kravet gjelder også bygningens leiligheter i 2. etasje. Det skal settes krav til avskjerming av uteoppholdsområde og beboelsesrom i henhold til retningslinjer som fremgår av T-1442 retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Trapp – utvidelse av B/B

I gjeldende plan ligger utvendig trapp/boligadkomst utenfor byggeområdet for B/F. Rådmannen har funnet det hensiktsmessig at formålsflaten for B/F derfor justeres inntil 2 m mot syd slik at utvendig trapp kommer innenfor byggeområdet. Trappen har vedlikeholdsbehov og kan ev. kan bygges om innenfor formålet. Som følge av endringen flyttes avsatt areal for avfallshåndtering/renovasjon noe mot øst, men slik at opprinnelig størrelse ivaretas.



Figur 4 Justering av formålsflatene B/F og Renovasjonsanlegg

Universell utforming

Det er ikke vesentlige høydeforskjeller på utomhusarealene, slik at disse vil være tilgjengelig for alle. For leilighetene gjelder generelle utformingskrav i teknisk forskrift.

Spørsmålet om universell tilgjengelighet til leilighetene er et spørsmål om det skal stilles krav til heis for disse. Rådmannens vurdering er at det ikke anses som hensiktsmessig å sette et slikt krav i dette tilfellet. Leilighetene etableres for innkvartering av sesongansatte ved Kragerø Resort og det forutsettes at ansatte med spesielle behov vil kunne tilbys bedre egnet husvære i tilknytning til hotellet. Også det at parkering til leilighetene skal være ved Beach Club med 200-250 m gangavstand gjør disse leilighetene mindre godt egnet for f.eks. rullestolbrukere.

Gangveg

Gangveier langs område B/F og langs sjø er i gjeldende plan vist som allment tilgjengelige. I høringsforslaget er viste gangareal på sjøsiden vist med annen eierform, dvs. som privat. Denne endringen har ikke vært omtalt i behandlingen tidligere. Allmenhetens tilgjengelighet til strandlinja bør ikke innskrenkes. Rådmannen anbefaler derfor at viste gangarealer videreføres i sin helhet fra gjeldende plan som allment tilgjengelige og at dette tas inn i bestemmelsene.

Renovasjon

Privat husholdningsavfall følger vanlig, kommunal renovasjonsordning. For næring må det inngås egen avtale med privat renovatør. Begge deler skal primært løses innenfor avsatt område for renovasjon i planen.

Det kan også vurderes en mulighet for et felles renovasjonspunkt etablert innenfor kollektivområdet, etter nærmere avtale med kommunen. Dette vil da kunne betjene næring, i tillegg bryggeanlegg/gjestebrygge, ferga og publikum generelt. En slik etablering må inngå i en samlet disposisjonsplan for området.

Miljøkonsekvenser

Ingen

Økonomikonsekvenser

Kommunen får ikke nye kostnader som følge av planendringen.

Tiltaket bidrar positivt til driften av Kragerø Resort og kan på den måten bidra til å opprettholde arbeidsplasser i kommunen.

Andre konsekvenser

Ingen

Konklusjon

Rådmannen anbefaler å vedta planen med de endringer i plankart og bestemmelser som fremgår av innstillingen.